

三明市沙县区人民政府文件

沙政地〔2024〕46号

三明市沙县区人民政府 关于同意三明市沙县区 350427-03-D-10-1-1 地块国有建设用地使用权拍卖出让方案的批复

区自然资源局、区住建局、区园发集团公司：

你们上报的《关于要求审批三明市沙县区 350427-03-D-10-1-1 地块国有建设用地使用权拍卖出让方案的请示》（沙自然资地〔2024〕24号）收悉。经研究，同意三明市沙县区 350427-03-D-10-1-1 地块 69652 平方米国有建设用地使用权拍卖出让方案及项目履约监管协议书。现将有关事项批复如下：

一、土地出让方式

三明市沙县区 350427-03-D-10-1-1 地块 69652 平方米国有建

设用地使用权（含地下空间使用权）以拍卖方式出让。

二、地块位置及四至范围

地块位于沙县区金明西路南侧，四至范围为：东至规划道路、西至规划道路、南至空地、北至金明西路，具体详见地块出让红线图。

三、地块主要规划指标

(一)土地面积：69652 平方米。

(二)土地用途：居住用地—城镇住宅用地，商业服务业用地—商业用地、商务金融用地。

(三)土地使用年限：居住用地 70 年、商业服务业用地 40 年，自出让土地交付之日起计算。

(四)容积率： ≤ 1.5 （且 > 1.0 ），该指标包含地块内除底层架空以外地上所有的建筑面积；商业建筑面积 ≥ 1000 平方米，商务金融建筑面积 ≥ 500 平方米；地下建筑面积单列且不计入容积率，地下建筑面积 ≥ 28000 平方米，地下建筑仅作为停车、人防和消防等设备用房，停车位可销售、办理产权证；地下、半地下建筑不得作为住宅或商服使用，若作为经营性用房等使用应计入容积率。

(五)建筑密度： $\leq 23\%$ 。

(六)绿地率： $\geq 30\%$ 。

四、地块的建设要求及其他条件

(一)地块规划设计须进行日照分析，满足日照要求，高层建

筑日照间距不小于 1:0.6，多层建筑日照间距不小于 1:0.8，低层建筑日照间距不小于 1:1.2。同时须符合《城市居住区规划设计标准》

(二)建筑布置必须按相关规范退距，同时需满足国家相关规范要求。

(三)场地标高为黄海高程 130.00 米至 135.00 米（设计和建设时不得超出），建筑高度不大于 80 米。

(四)地块内所有建筑的层高设计不得低于 2.2 米（斜屋面除外）。

(五)受让人须统筹考虑信息通信基础设施建设的要求，在建筑顶层预留不少于 2 处信息通讯基站的位置。

(六)规划设计中交通出入口设计须满足国家相关规范要求，同时应充分考虑道路交通组织，合理组织人流、车流，避免人流、车流互相干扰。

(七)停车位布置应考虑人流、车流方向。机动车停车位和非机动车停车位须满足《福建省城市规划管理技术规定》的要求。机动车停车位以小型汽车为标准当量表示，机动车停车位和非机动车停车位须设计在出让红线范围内，地块所需停车位数量的 80%须设置在地下室，机动车位须按照要求按 100%比例预留的充电车位安装条件。

(八)地块北侧与城市主干道相邻，建筑设计必须充分考虑道

路沿街城市景观。北侧沿街建筑体量、高度、材料、色彩需与周围环境相协调。

(九)遵从海绵城市建设的相关规范要求，考虑地块内设置可透水铺装、下沉式绿地等设施，地块年径流总量控制率不小于75%。

(十)景观方案须专项报批。

(十一)地块建设须实行雨污分流，管线下地，并单独设室内配电房。

(十二)小区须采用管道燃气集中供气。

(十三)小区内须设置统一的信报箱。

(十四)小区须按《福建省物业管理条例》规定配置物业管理用房；小区须实行电子化物业管理，防盗监控及电子防盗安全门等防范设施方案与建设应经区公安主管部门审批与验收。

(十五)根据《福建省公共安全技术防范管理办法》(省政府令第163号)、中共三明市委政法委等5部门《关于推进三明市“智慧安防小区”建设工作的实施意见》(明委政〔2019〕52号)的有关规定，出让地块应按“智慧安防小区”的要求进行建设，并报经公安机关审核验收。

(十六)受让人须自行负责出让红线范围内包含挡墙、护坡、照明等所有建设工程。

(十七)地块内应根据垃圾分类要求设置垃圾分捡设施，垃圾

分检设施应符合环卫部门要求。

(十八)地块须在出让红线内设置一处公共厕所，厕所应有方便对外的出入口。

(十九)垃圾分捡设施和公共厕所验收合格后，由受让人无偿移交给区政府有关主管部门管理。

(二十)受让人需在地块内西侧建设一条对外开放的道路（道路断面宽度 12 米，机动车道 7 米），不得围合。

(二十一)受让人须按相关要求完成出让红线内的道路（含地下管网）、停车场、绿化、夜景（建筑轮廓）、小品等项目建设，并与周边道路、管线等设施相衔接。

(二十二)地块须在出让红线内设置一处建筑面积不少于 600 平方米的社区综合服务站（沿小区外围应方便对外）。

(二十三)该地块须在出让红线内设置一处建筑面积不少于 400 平方米的养老服务用房（沿小区外围应有独立对外出入口）。

(二十四)该地块须在出让红线内设置一处面积不少于 200 平方米的婴幼儿照护服务用房。

(二十五)该地块须在出让红线内设置一处建筑面积不少于 150 平方米的社区卫生服务站（社区卫生服务站应设在一层）。

(二十六)社区综合服务站、养老服务用房、婴幼儿照护服务用房和社区卫生服务站在验收合格后，由受让人无偿提供给三明市沙县区国有资产投资有限公司所有，其交房标准与普通商品房

(店面)相当,办理不动产登记的发票及相关税费由受让人承担,其价格参照开票时的市场价格确定。

(二十七)该地块在出让红线内设置总建筑面积不少于 300 平方米的健身活动室,同时该地块在出让红线内设置一处面积不少于 400 平方米的户外活动场所。

(二十八)该地块须在出让红线内设置不少于 1 处社区终端共同配送站,总计建筑面积不少于 30 平方米。

(二十九)该地块在出让红线内相对独立的位置设置不少于两处电动自行车充电场所,每处用地面积 ≥ 35 平方米。

(三十)地块内商业服务业用地可分割办证或分割转让,其最小分割单元的建筑面积(包含公摊面积) ≥ 30 平方米。

(三十一)日照分析及测绘(包含容积率核算)均须由具备相应资质的单位出具成果。

(三十二)地块须按《福建省人民防空条例》的规定修建地下人防专用设施,其产权按省政府办公厅闽政办〔2014〕134 号文件的规定办理。

(三十三)出让成交后,出让人与受让人(竞得人)在 5 个工作日内签订《成交确认书》、在 10 个工作日内签订《国有建设用地使用权出让合同》和《履约监管协议书》(详见样本)。

(三十四)出让成交后,竞得人的竞买保证金全额转为《国有建设用地使用权出让合同》定金,定金可抵作第一期的土地出让

价款。

(三十五)出让公告约定受让人分期缴纳土地出让价款的，不计算分期缴款的利息；若受让人未按约定缴纳每期土地出让价款时，自逾期之日起，每日按迟延支付款项的1‰缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

(三十六)地块交付事项：在《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起6个月内，由交地责任人三明市沙县区园区建设发展集团有限公司负责将出让地块交付给受让人。地块内共有5幢地上建筑物及地下室，建筑总面积约5.6万平方米由三明市沙县区园区建设发展集团有限公司在出让成交后、交地前予以及时处置，所交付的出让地块为完成“三通一平”的净地(即出让红线外通路、通水、通电，红线内土地平整)，涉及到基坑和基桩等由竞得人负责处置。地块交付标高及“三通”以出让公告期间的现状为准。

(三十七)项目开工竣工时间要求：开工期限为出让地块交付之日起12个月内；竣工期限为开工之日起36个月内。

(三十八)受让人须按规定代缴住宅专项维修资金。

(三十九)竞得人的企业法人营业执照注册地不在沙县区的，须另在沙县区设立具备法人资格的开发企业，办理有关工商注册、纳税登记，取得相应的房地产开发资质，并由该开发企业进行项

目的开发建设。

(四十)竞买申请人之间不得私下串通，采取“围标、串标”等非法方式排挤其他竞买申请人、干扰拍卖活动、破坏公平竞争、谋取不当利益等。如有上述行为，一经查实将取消竞买申请资格或竞得人资格、没收竞买保证金，并将该竞买申请人（或竞得人）列入诚信黑名单，今后禁止参与沙县区土地资源交易市场出让活动。

(四十一)受让人应无条件服从和接受国家、省、市、区的房地产调控政策。

(四十二)地块可按《三明市自然资源局、三明市住房和城乡建设局、三明市城市管理局关于印发三明市“立体生态住宅”试行方案的通知》（明自然资综〔2022〕118号）建设立体生态住宅。

(四十三)建筑设计、地块的规划和建设必须符合《福建省城市规划管理技术规定》和其他相关法律法规。

五、竞买人范围

中华人民共和国境内外的法人、其他组织和自然人（法律、法规、规章和政策规定不具备竞买资格的除外），在缴交了竞买保证金，提供竞买人证明文件等竞买所需的有关材料后，均可申请参加本次拍卖出让国有建设用地使用权的竞买。

六、出让起始价、竞买保证金、竞价规则以及土地出让价款的缴纳期限

(一)出让起始价：人民币 15000 万元，并由区政府设拍卖出

让底价。

(二)竞买保证金：人民币 3000 万元。

(三)竞价规则：拍卖出让按照价高者得的原则确定竞得人。竞买人初次报价可等于或大于拍卖起始价，之后每次报价必须比当前最高报价递增一个加价幅度以上的价格（按加价幅度的整数倍报价），加价幅度为人民币 100 万元。

(四)土地出让价款的缴纳期限：在《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起 1 个月内缴纳土地出让价款的 50%、9 个月内缴清全部土地出让价款。

七、出让的组织实施

国有建设用地使用权拍卖出让方案经批准后，会同其他有关材料上报省土地出让管理系统审查，审查通过后由区自然资源局与有关部门按照法律法规的规定，组织实施三明市沙县区 350427-03-D-10-1-1 地块 69652 平方米国有建设用地使用权的拍卖出让。

八、其他事项

其他要求按照《招标采购挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号）、《招标采购挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》（国土资发〔2006〕114 号）、《福建省国有土地使用权出让工作规范（试行）》（闽国土资综〔2006〕272 号）、《中共福建省委办公厅 省人民政府办公厅关于进一步规范经营性房

地产用地出让工作的意见》(闽委办发〔2014〕18号)、《福建省国土资源厅关于全面推行土地出让网上公开制度的通知》(闽国土资综〔2014〕383号)、《福建省人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场土地调控的通知》(闽政办〔2016〕167号)、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》和国家有关土地管理法律、法规、规章、政策的规定执行。

本出让方案及项目履约监管协议书由三明市沙县区自然资源局会同区住建局、区园区建设发展集团有限公司负责解释。

此复。

附：项目履约监管协议书（样本）

三明市沙县区人民政府

2024年5月20日

（此件主动公开）

项目履约监管协议书（样本）

甲方：三明市沙县区园区建设发展集团有限公司

乙方：_____（土地竞得单位）

为进一步提升我区项目质量和水平，促进土地节约集约利用，甲乙双方本着平等自愿、友好协商的原则，订立此协议。

一、地块基本情况

(一)地块名称：三明市沙县区 350427-03-D-10-1-1 地块

(二)土地面积：69652 平方米

(三)土地用途：居住用地—城镇住宅用地，商业服务业用地—商业用地、商务金融用地。

二、双方责任

(一)地块交付：

1.在《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起6个月内，甲方作为交地责任人负责将出让地块交付给乙方。地块内共有5幢地上建筑物及地下室，建筑总面积约5.6万平方米由甲方在出让成交后、交地前予以及时处置，所交付的出让地块为完成“三通一平”的净地（即出让红线外通路、通水、通电，红线内土地平整），涉及到基坑和基桩等由竞得人负责处置。地块交付标高及“三通”以出让公告期间的现状为准。

2.乙方按约定支付国有建设用地使用权出让价款，甲方必须按照约定按时交付土地，甲方无正当理由逾期交地的，违约责任由甲方承担支付。

3.甲方必须按照本协议约定按时交付出让土地。由于甲方未按时提供出让土地而致使乙方宗地占有延期的，每延期一日，甲方应当按延期供地面积占总供地面积的比例乘以乙方已经支付的国有建设用地使用权出让价款的1‰向乙方给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。

4.甲方未能按期交付土地或交付的土地未能达到本协议约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，乙方有权要求甲方按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给乙方造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

(二)项目开工竣工期限：

1.开工期限为出让地块交付之日起12个月内；竣工期限为开工之日起36个月内。

2.逾期开工违约金标准。逾期开工1年之内的，每逾期一日，按宗地土地出让总价款0.1‰收取逾期开工违约金；逾期开工1年以上（含1年）的，逾期开工违约金则按宗地土地出让总价款3.65%一次性收取逾期开工违约金。

3.项目逾期6个月之内竣工的，整体开发建设、整体取得《竣

工验收备案表》的项目竣工每逾期一日，按宗地土地出让总价款0.1%计收；分期开发建设、分期取得《竣工验收备案表》的项目竣工每逾期一日，按照竣工违约部分的建设工程建筑面积占该宗项目用地应建设的总建筑面积（规划核定的总建筑面积）的比例核算分摊土地出让价款的0.1%计收。

4.项目逾期竣工6个月以上（含6个月）的，整体开发建设、整体取得《竣工验收备案表》的项目按宗地土地出让总价款1.8%一次性收取逾期竣工违约金；分期开发建设、分期取得《竣工验收备案表》的项目则按逾期竣工6个月以上的总建设工程建筑面积占该宗项目用地应建设的总建筑面积（规划核定的总建筑面积）的比例核算分摊土地出让价款的1.8%一次性收取逾期竣工违约金。

三、争议解决方式

凡因本协议书引起的任何争议，由双方协商解决，若协商不成的，依法向人民法院起诉。

四、合同效力

(一)本协议一式两份，具有同等法律效力，甲乙双方各执一份。

(二)本协议书自甲乙双方签字盖章之日起生效。

(三)本协议书其他未尽事宜，双方通过友好协商解决，可另行签订补充协议，补充协议与本协议书具有同等的法律效力。

甲方（公章）：

法定代表人或签约代表（签字）：

乙方（公章）：

法定代表人或签约代表（签字）：

签订日期： 年 月 日

